

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Svenska Folkbyggen i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt Inkomstlagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2018-10-30.

Föreningen, som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Sälgen 14 i Örebro som byggdes år 1945. Större renoveringar har gjorts mellan åren 1995-1999 samt 2008-2013.

På fastigheten finns fyra bostadshus i 3 våningar med adress Hertig Karls Allé 60-66, Örebro.

Föreningens 48 bostäder fördelar sig enligt följande:

24 st 2 r o k 43,0 m²

19 st 2 r o k 56,0 m²

5 st 3 r o k 56,0 m²

Lägenhetsyta: 2 376,0 m²

Inom föreningen finns 45 (44) p-platser inklusive 3 gästparkeringar samt 9 lokaler.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes i november 2018.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Den tekniska förvaltningen, felanmälan och gräsklippning har utförts i egen regi. Lokalvården har utförts av Bernhardson städ AB. Snöröjning har skötts av Egeryds.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Stammar/elledningar lgh	1996
Fönster	1998
Tak	1999
Ventilation	2008
Byte avloppsledningar	2013

Bostadsrättsförening Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Org.nr. 775000-2342

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 65 (74) medlemmar. Under året har 8 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Henrik Johansson	ordförande
Emma Roos	ledamot
Jonas Strand	ledamot
Sofia Sibra	ledamot
Louise Fritiofsson	ledamot
Erik Johnsson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöterna Emma Roos och Louise Fritiofsson samt suppleanten Erik Johnsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare är styrelsens ledamöter, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Ann Frankenberg.

Revisor

Revisor har varit Bruce Cooper med Carina Nordström-Sköld som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Agneta Forsblom och Britt-Marie Martinsson med Agneta Forsblom som sammankallande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26 i föreningslokalen på Hertig Karls Allé 60. På stämman deltog 12 (8) medlemmar. Föreningen hade även extrastämma 2018-09-16 i föreningslokalen för att välja ny ordförande. På stämman deltog 10 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har följande underhåll utförts: ommålning trapphus och byte till rörelsestyrda ledarmaturer i trapphus och tvättstuga.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehov utifrån underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 250 000 kronor.

De närmsta åren planeras följande underhållsåtgärder: säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter, postboxar, målning plåttak samtliga hus, byte brandvarnare samt översyn av ventilation och värme.

Bostadsrättsförening Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Org.nr. 775000-2342

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 172 276 kr. Under året har föreningen amorterat 88 056 kr.

Ett lån med 1,48 % ränta ska sättas om 2019-03-01 och ett lån med 1,52 % ränta ska sättas om 2019-12-30. Ett nytt lån kommer att ansökas om i samband med byte till säkerhetsdörrar hösten 2019.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 12 % inför 2018. Styrelsen har beslutat att avgifterna ska vara oförändrade inför 2019. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 668 kr per kvm.

Budgeten för 2019 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningens styrelse bedömer den framtida ekonomin som god, fortsatt låg belåning. Styrelsen bedömer i dagsläget att månadsavgiften troligen kommer behöva höjas inför 2020 pga högre fasta utgifter betr. el, lokalvård, snöröjning, sophantering, vatten och hantverkares taxehöjningar.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet *Bostadsrättsföreningen*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

Medlemmarna har erhållit information via informationsblad och hemsidan www.brfsf.se

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	1 752	1 523	1 520	1 529	1 460
Resultat efter finansiella poster tkr	56	-200	99	140	192
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	23%	22%	23%	22%	19%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	668	596	596	596	579
Bankskuld kr/m ²	1 756	1 793	1 956	1 989	2 246
Räntekostnader kr/m ²	22	27	36	46	66
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	16%	17%	18%	23%	26%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	105	25	25	61	38

Bostadsrättsförening Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Org.nr. 775000-2342

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan visas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför räknas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Föreningens sparande

Rörelseintäkter (+)	1 752 205
Rörelsekostnader (-)	-1 643 151
Finansiella kostnader (-)	-52 940
Årets resultat	56 114
Avskrivningar (+)	162 133
Planerat underhåll (+)	248 742
Jämförelsestörande poster (+-)	0
Årets sparande	466 989

Årets sparande per kvm total yta

197

Högt eller lågt sparande

Hög 250>kr/kvm, Normal 200-250 kr/kvm, Lågt till måttligt 150-200 kr/kvm, Låg 100-150 kr/kvm, Mkt låg >100 kr/kvm

Förändringar i eget kapital

	Uppl.		Underh.-	Balanserat	Årets resultat
	avgifter	Insatser	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	85 106	46 874	684 889	767 953	-199 689
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-199 689	199 689
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-248 742	248 742	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			250 000	-250 000	
Årets resultat					56 114
Belopp vid årets slut	85 106	46 874	686 147	567 006	56 114

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	568 264
Disponerat ur UH-fonden	248 742
Avsatt till UH-fonden	- 250 000
Årets resultat	<u>56 114</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	623 120

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	623 120
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 686 147 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 54 856 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar